



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/427-10
Saksbehandler Gøran Brovig Olsen

Forslag til detaljreguleringsplan for Fardalsmoen - Høringsutkast

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Planutvalg	07.02.2023	23/5

Planutvalg har behandlet saken i møte 07.02.2023 sak 23/5

Møtebehandling

Votering

Enstemmig vedtatt.

Planutvalg vedtak/innstilling

Planutvalget godkjenner at forslag til detaljreguleringsplan for Fardalsmoen, med bestemmelser, datert 10.11.2022, legges ut til offentlig ettersyn, iht. PBL §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

Forslag til detaljreguleringsplan for Fardalsmoen - Høringsutkast

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Planutvalget godkjenner at forslag til detaljreguleringsplan for Fardalsmoen, med bestemmelser, datert 10.11.2022, legges ut til offentlig ettersyn, iht. PBL §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

Vedlegg

Oversiktskart A4 - 1_5000

Planbeskrivelse Fardalsmoen 10.11.22

Fardalsmoen - plankart 1_1000 A1

Reguleringsbestemmelser - Fardalsmoen-10.11.22

Konsekvensutredning-Fardalsmoen 7.9.22

ROS Fardalsmoen 7.9.22

Referat fra oppstartsmøte Reguleringsplan Fardalsmoen 2016

Myndigheter - Fardalsmoen

Andre relevante dokumenter (ikke vedlagt):

Kommuneplanen 2011-2023.

Bakgrunn (Fakta)

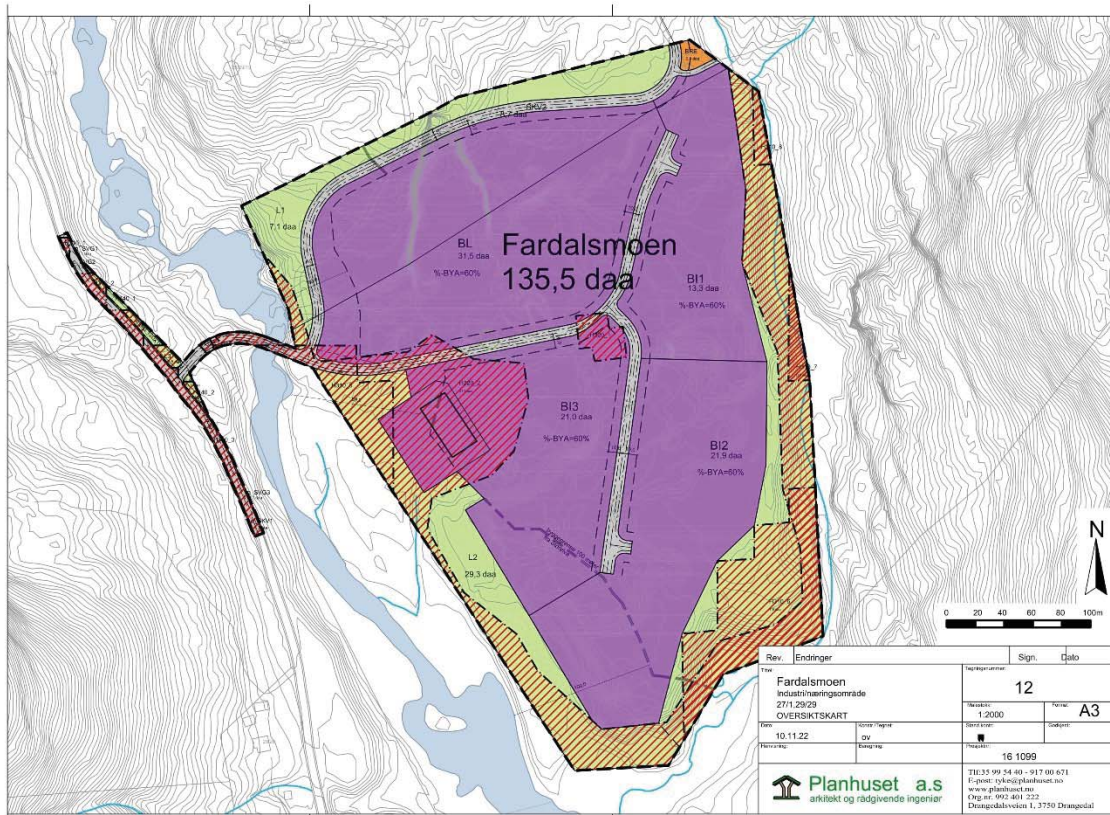
Det foreligger et forslag til reguleringsplan for Fardalsmoen, utarbeidet av Planhuset på vegne av Jens Trydal, som ligger innenfor eller delvis innenfor Gbnr: 27/1 (Jens Trydal), 29/29 (Jens Trydal), 27/1/2 (Camilla Lunden og Haugholt Eiendom AS), 27/53 (Statskog SF) og 601/71 (Gjerstadveien/Fv418, Agder fylkeskommune).

Beskrivelse av området og planforslaget:

- Planområdet ligger på Fardalsmoen i Gjerstad kommune, langs Fv418
- Avstanden fra Sunde Bru/E18 er 15 minutter med bil, 14 km. Fra Kirkebygda lokalsenter er det ca. 8 minutter med bil, 6 km.
- Adkomstveien til Hausnes Hyttegrend, Hausnesveien, går gjennom området.
- Mellom planområdet renner Storelva, og mot nord ligger Hausnes hyttefelt.
- Plangrensa følger i hovedsak eksisterende masseuttak med en utvidelse av dette området på opptil 690 meter.
- Planområdets utstrekning er fastsatt i dialog med grunneier og kommunen.

Planområdet er i mange år benyttet som massetak for stein/fjell og løsmasser. Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge området for fremtidig bruk til industri/næring. Området er et stort areal med et byggeområde på 88 daa, som vil være egnet for tungindustri og anlegg. Arealet er nokså kupert på store deler, og må bearbeides betydelig før de kan klargjøres som byggeområder. Det må også etableres byggegrunn som ligger over mulig springflo mot området.

Størrelsen på planområdet er på 135,5 daa, hvor hensikten er å legge til rette for industri/næring. Næring som planlegges i første omgang er areal for anleggsvirksomhet, verksteder, lager og produksjonsarealer. Etablert bygg vil være en del av fremtidig næring.



Figur 1: Oversiktskart 1:5000

Området reguleres til følgende arealformål: Industri, lager, renovasjonsanlegg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal og friluftsområder. Av hensynssoner blir det regulert inn frisiktsone, faresone for ras- og skred, flomfare og høyspenningsanlegg. Avslutning av eksisterende massetak tilpasses nivåer i sandmasser. Drift av eksisterende massetak skal avsluttes i henhold til konsesjon og driftsplan. Området skal da settes i stand til industri/næring i henhold til bestemmelser i planen.

Maksimal utnyttingsgrad (BYA) er i planbestemmelsene satt til 60% for BI: 1,2,3 og lagerbygg. Bestemmelsene setter også begrensninger på taktype, vinkel, møne- og gesimshøyder. Rekkfølgebestemmelsene stiller krav til at atkomstveien til Hausene hyttefelt skal etableres før veien over området BL og BI1 kan avsluttes.

Vurderinger

Konsekvensutredningen (KU) følger planen og tar for seg naturverdier og natur- og friluftsliv i tillegg til konsekvenser av ras og flom i ROS analyse.

De største utfordringene i planen har vært grunnforhold, flom, ras, verna vassdrag og støy. Forholdene er belyst i ROS og KU, og er ivaretatt i reguleringsbestemmelser ved at det blant annet skal bygges voll for flomsikring. Det skal også etableres naturlige skråninger for sandvale som kan hekke i området, og det skal sikres mot tiltak innenfor grense mot verna vassdrag.

Mot øst legger planen opp til sikringsone innenfor landbruksområder langs hele bekkefare.

Årsaken er naturlig nok at det bør være urørt av hensyn til ras/skred og eventuelt flom.

Kommuneplanens føringer

Området er i kommuneplanens arealdel for Gjerstad 2011-2023, planID09112011001K avsatt til råstoffutvinning nåværende, fritidsbebyggelse nåværende og LNFR nåværende. Det foreligger ingen regulering for området.

Driftsmessige konsekvenser

Ingen.

Innkommne innspill ved varsel om detaljregulering:

Innspill og kommentarer med påfølgende kommentar/tiltak kan leses i sin helhet i planbeskrivelsen.

STATENS VEGVESEN, datert 12.04.21

Tema: Forvaltningsansvar for fylkesvei

Ingen innspill til planen da forvaltningsansvaret for fylkesveg er flyttet til fylkeskommunen og Statens vegvesen.

AE NETT, datert 19.04.21

Tema: Høyspentanlegg

Utvidelsen vil ikke komme i konflikt med eksisterende nett.

NVE, datert 21.05.21

Tema: Grunnforhold, skredfare, flom, klimatilpassing og overvannshåndtering, energianlegg og allmenne interesser i vassdraget.

Grunnundersøkelser AS konkluderer med at området er stabilt. Skred- og flomfare problematikk er ivaretatt i bestemmelsene.

Overvannshåndteringen tenkes løst ved å benytte tretrinnsstrategien som består av infiltrasjon, fordrøyning og sikre trygge flomveier. Overvann håndteres fortrinnsvis gjennom fordrøyning i grunnen. Kraftlinjen er regulert med faresone 370 – Høyspentanlegg.

Allmenne interesser i vassdraget er ivaretatt med at bekker reguleres til friluftsområder og berører ikke byggeområder. Eksisterende bygg ligger innenfor 100 meters grensen fra verna vassdrag. Nye byggegrense er lagt rundt vegglivet på bygget og ellers 100 meter fra elva.

HAUSNES HYTTEGREND VELFORENING, datert 22.05.21

Tema: Støy, adgangskontroll, omlegging av vei og sikring/tildekking av skrenter.

Det er lagt inn bestemmelser om støyende virksomhet ved anleggsvirksomhet og ved drift. Forslaget er i henhold til T-1442 for dagtid, natt og søn/helligdager. Omlegging av vei er tegnet inn i plankart og sikring/tildekking av skrenter er kommet inn i bestemmelsene. Adgangskontroll ivaretas av gjeldene lovverk og er et privatrettslig anliggende.

AGDER FYLKESKOMMUNE, datert 04.06.21

Tema: Arealbruk, fylkesvei, vannmiljø og arkeologi

Det kommer tydelig frem i planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser at formålet med reguleringen er å legge til rette for industri/næring. Det reguleres siktsoner på 10*120 meter. Tekst vedrørende sikthinder er kommet med i bestemmelsene.

Viktige aspekter med tanke på vannmiljø og vannlevende organismer sikres blant annet med naturlig voll mellom industri og elv. I tillegg legges det opp til en mulig voll der dette ikke faller naturlig i terrenget, som også vil sikre mot springflo.

Det finnes flere fredete kulturminner i form av fangstgroper i nærheten av tiltaksområdet. Utført undersøkelser ved maskinell sjakting for å sikre at det ikke befant seg automatisk fredete kulturminner inne på området. Det ble ikke gjort noen funn.

Alternative løsninger

Tiltaket blir ikke realisert slik som foreslått og dagens situasjon opprettholdes.

Konklusjon

Planforslaget er godt utredet, og alle innspill til varsel om detaljregulering er godt ivaretatt. Planen legger til rette for fremtidig bruk innenfor arealformål industri og næring. Kommunedirektøren innstiller derfor på at forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

09.02.2023